

のための“賃貸経営のお悩み解決情報誌”

ふれあい

11

VOL



☆今月の注目ポイント☆

2019年 繁忙期へ突入!

空室が多い物件の共通点から対策を打つ!

Presented by



有限会社 三枝商事

横浜市緑区鴨居3-2-11

TEL : 045-931-1729

FAX : 045-932-5529

(有)三枝商事

検索



★今月の特集★

特集 1 お世話になります

管理物件入居率地域1番を目指して

特集 2 今月のトピックス

賃貸管理コーナー・業界ニュース

相続相談コーナー・相続対策

不動産ソリューションコーナー

お世話になります

残寒の候、皆様風邪など召されずにお過ごしでしょうか。
日頃は格別のご厚情を賜り、心から感謝いたしております。

さて、1月から3月の日々過ぎるのが早く感じることを「1月は行く、
2月は逃げる、3月は去る」といいますが、他の月が30日・31日とあるのに、
2月は28日しかありません。

たった2～3日短いですが、
確かに過ぎ去るのが早く感じるのですから不思議なものです。

2月といえば連想されるものとして、節分・豆まき・立春・入試・花粉・
初午・バレンタインデー・恵方巻・建国記念日など、
まだまだたくさんの行事等が思い浮かんでいきます。

あ～忘れておりました。
2月16日から始まる「確定申告」。
皆様におかれましては、多忙な日々をお過ごしですね。

また、この時期は、4月からの新生活に向け、多くの方が住まい探しを行う「繁忙期」です。弊社におきましても
2月に入り、ネットからのメール・電話によるお問合せが急増し、ご来店・ご案内するお客様の対応に追われて
おります。

入居者獲得に向けて、この時期を逃したくない気持ちは、オーナー様も弊社も同様です。入居に向けてご相談・ご提案させていただく事があると思いますので、今後とも、よろしくお願い申し上げます。
前述のとおり28日と日数が短い月ですが、色々と盛りだくさんだけに、余計に短く感じてしまう気がします。
まだまだ厳しい寒さが続きます。くれぐれもご自愛ください。



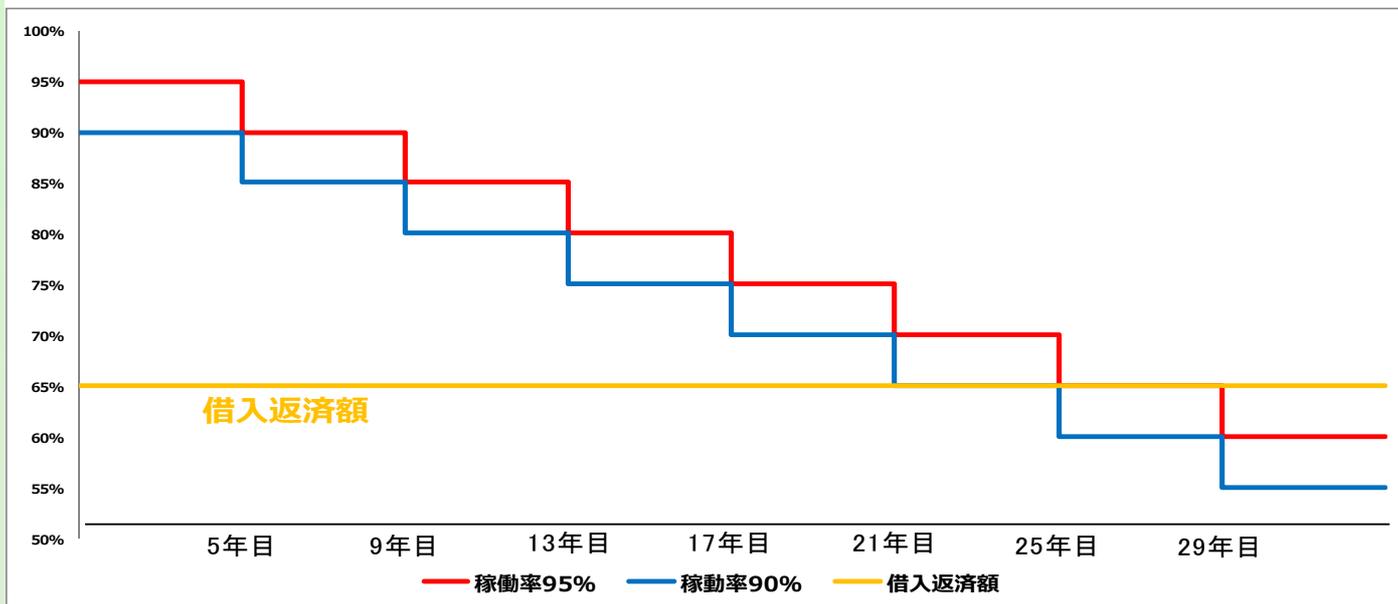
↑早稲田にある「穴八幡宮」を参拝。
今年の恵方は「東北東」になります。

(有)三枝商事
代表 三枝 信之

家賃収入下落率から見る賃貸市場

5年毎に行われる住宅・土地統計調査によると賃貸用住宅の空室率20%を超える都道府県は27つです。
最高は福井県で30.1%（総務省 統計局）という結果が出ており、10年後も家賃収入を安定させる対策が必要となってきます。

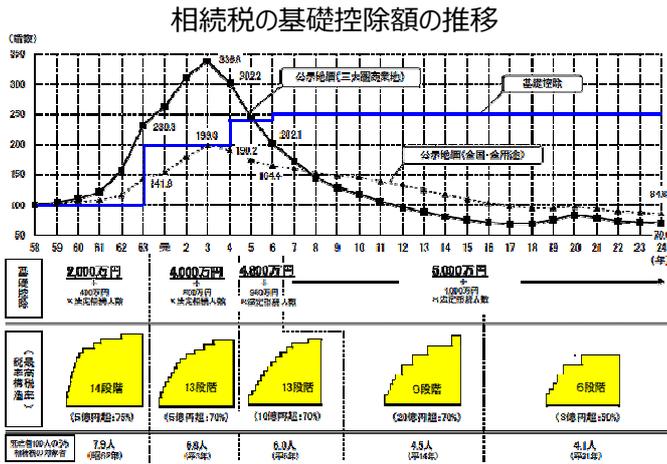
家賃収入の下落率



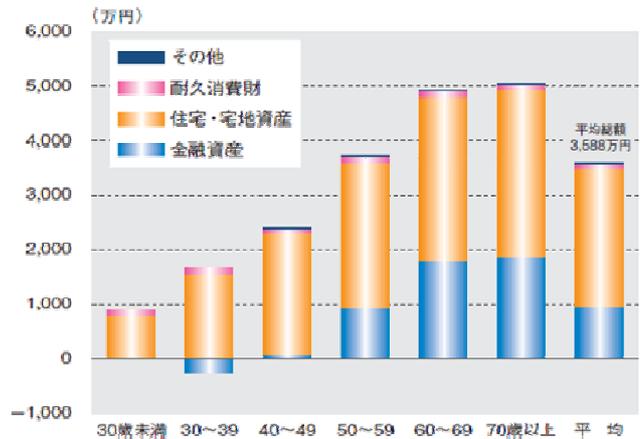
相続税基礎控除額の変化

下記の左図を見ても分かるように、相続税の基礎控除額が「5000万円 + 1000万円 × 法定相続人数」だったものが、平成27年から「3,000万円 + 600万円 × 法定相続人数」へと変わりました。そのため相続税を支払う対象者の方の数が大きくなりました。相続税問題も大きな問題となってきております。

また下記の右図を見ても分かるように、私たちの国では個人資産の半分以上が不動産ということが分かっています。当然、賃貸オーナー様の不動産資産の占める割合はもっと高いといわれています。そのため今後、賃貸オーナー様不動産対策がカギとなっていきます。



1世帯当たりの総資産額 (全国: 2人以上の世帯)



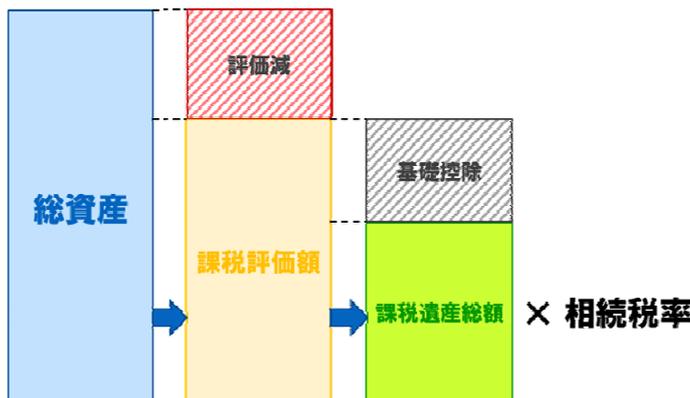
相続税の仕組みと対策

上記で基礎控除のお話をさせて頂きましたが、基礎控除の額というのは国で定められているため、これ以上増やすことは出来ません。そのため相続税を減らすには、課税評価額を減らすことが重要となってきます。

この課税評価額というものは資産の形によって評価額が変わってきます。

現金だと課税評価額がそのまま100%かかりますが、不動産に形を変えると50%に圧縮されるという特徴があります。この資産の形ごとの課税評価額については「相続相談コーナー」にて、またお伝えさせて頂きます。

【相続税の仕組み】



【不動産を活用した相続税対策】





賃貸管理部
二宮秀一

2019年 繁忙期へ突入！ 空室が多い物件の共通点から対策を打つ！

いよいよ2019年繁忙期に入りまして、空室に悩んでいらっしゃる賃貸オーナー様から、相談を多く受けている中で気づかされたのですが、空室が多い物件には共通点がありました。改めて共通点から、空室の原因と対策について、ご紹介します。

【空室が多い物件の共通点！原因と対策】

①インターネットの検索で出てこない

ご自身の物件がインターネットに掲載されているのを確認していますか？多くのユーザーは賃貸を探す際に、ポータルサイトを活用しています。検索画面を見ると、物件の希望する条件・設備・特徴にチェックする項目が複数あります。チェック項目に該当すればご自身の物件がヒットし、ユーザーの目に付くようになります。ご自身の物件がインターネット上に掲載され、基本チェック項目にて探される環境になっている事を、ぜひ確認してみてください。

②オーナー様が物件の強みを理解していない

不動産営業マンは強みが多い・目立つ物件を中心に案内します。強みを活かした、営業トークは案内しやすく、早く決まるからです。もし物件の強みがないと感じていても、最低1つは作る事をおすすめします。強みを作る上で重要なポイントは、ポータルサイトでのこだわり検索に掛かる内容を作る事です。ポータルサイトではニーズがある特徴・強みに関して、検索項目を設けていますので、ある程度以上の検索数は保証されています。ご自身の物件に該当する条件で検索して、ニーズがある新設備などをつける事は、強みになり対策効果が高くなります。

③物件の外観・共用部が汚れている

ポストにチラシなどが溜まっている、放置自転車がある、掲示板に手書きで注意書きをしている等、パッと見て汚れていると判断される物件はユーザーから敬遠されます。不動産営業マンも、まず最初にチェックするのが外観・共用部の状態です。いくら室内を綺麗に保っていても、まずは外観・共用部で判断されます。逆に外観・共用部分が綺麗で良い印象を持たれると、それだけで物件が決まりやすくなる可能性が高まります。

④募集条件が厳しい（初期費用・家賃）

ポータルサイトで検索すると、敷金・礼金0円の物件が50%を超える地域も出てきました。初期費用が原因で、ユーザーの間口を狭めているというケースもあります。曖昧な表現での手数料ではなく初期費用を0円にして、月々会費0円にて仲介手数料、補修費、鍵交換費などが含まれるという新たな条件での貸し方も出てきました。家賃については、競合となりうる、同じ『地域・築年数・間取、etc』の物件と比べて家賃に開きが出ている場合があります。これもポータルサイトで確認すれば一目瞭然です。募集する際には常に確認する事をおすすめします。

⑤対象ターゲットが曖昧（増えるターゲット層）

マーケティングの基本ですが、商品（物件）＝ターゲットが明確になっているかが重要です。単身学生、30代女性、高齢者、シングルマザー、外国人、法人短期、etc、ターゲットに合わせて物件の条件を変える事で、お客様が一気に増える事もあります。他物件が避けるターゲットほど成約する確率は上がります。可能性のあるターゲットに合わせた物件づくりに挑戦してみましょう。

上記で空室が長期化する大きな原因を5つ上げました。全国平均の賃貸物件入居率は70～80%と言われます。対策を打っていない物件が、まだまだ多い中で、原因をつきとめ対策を打っていれば70～80%側の物件に入る事ができます。答えは、物件現場と、インターネット上にあります。オーナー様自身が、経営者感覚をもち、本気で空室を埋める意識を持てば満室経営は続けられます。原因発見と対策作りについてお困りの場合は、ぜひご相談ください。



空室募集、空室対策、設備交換、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL 045-931-1729

担当：二宮秀一



船井総合研究所
賃貸支援部
上席コンサルタント
松井 哲也

賃貸経営において、 費用計上できる必要経費を考える！

新年あけましておめでとうございます。本年もよろしくお願いたします。さて2018年度確定申告の時期も近くなってきましたが、今回は賃貸オーナー様にとって関心の高い、賃貸経営において費用計上できる必要経費について考えてみたいと思います。最終的には税理士さんなどの専門家へご相談いただきたいと思いますが、賃貸経営の参考にして頂ければ幸いです。

【賃貸経営にかかる必要経費とは？】

1	減価償却費	建物や附属設備の減価償却費です。これらの取得費用、購入費用は定められた期間で費用を分割し、減価償却費として毎年一定額を計上します。
2	租税公課	租税は不動産の取得や事業に関わる税金です。土地・建物の固定資産税・都市計画税、登録免許税・不動産取得税、印紙税、事業税、自動車税などが該当します。公課は賦課金や罰金などです。
3	損害保険料	火災保険、地震保険、賃貸住宅費用補償保険など、所有するアパートが加入している損害保険料です。
4	修繕費	建物や付属設備、機械装置、器具備品などの修繕費のうち、通常の維持管理や修理のために支出されるものは必要経費になります。
5	交通費	物件の確認などで現地に行くために使用した電車代、ガソリン代、駐車場代などを交通費として計上できます。
6	管理委託費 仲介手数料 広告宣伝費	管理会社へ支払う賃貸管理委託費、仲介手数料、広告宣伝費です。
7	通信費 水道光熱費	管理会社や入居者との連絡に使った電話・郵便・インターネット利用料などは通信費となります。廊下の電気代や植栽の散水等、共用部に発生する水道光熱費も経費になります。
8	青色事業専従者給与 給料賃金	10室以上の事業的規模で青色申告をした場合、青色申告者と生計を一緒にする扶養親族以外の親族へ給与や賞与を支払った場合は、それは経費となります。従業員を雇っている場合は、その給与は経費になります。
9	接待交際費	管理会社、税理士などの打ち合わせ時の飲食費などが該当します。
10	消耗品費 新聞図書費	不動産賃貸業に関連する文具代や備品を購入した場合は経費になります。物件撮影のために使用したデジカメ、チラシ作成のために使用したPC、プリンター、印刷用紙なども計上可能です。
11	地代家賃 解体費 立退料	借地や転貸等で不動産事業をやっている場合は、その地代や家賃が経費となります。老朽化した物件の解体や立退料も経費となります。
12	ローン保証料 借入金利子	借入で保証会社を利用している場合には、その保証料は経費です。借入金の利子については経費に計上します。元本部分は経費とはなりません。

【経費として計上する際の注意点】

プライベートで使用する費用と、賃貸経営に使用する経費とでは線引きが難しいものもあります。どのような用途に使用したのかがわかるよう、証拠を保管する事をおすすめします。領収書はもちろん、飲食代なら打ち合わせや接待をした相手の名前、人数などを明らかにして、現金出納帳の摘要欄に記入しておきます。必要経費をしっかりと管理することは、所得額を圧縮して節税効果を得ることにつながります。また、たとえ国税庁からの税務調査が入っても慌てることなく対応できます。ただし、必要経費はここに挙げた以上に細かい条件や内容もあります。青色申告や、法人化への切り替えなども含めて検討する事も含め、税理士などの専門家に相談する事をおすすめします。賢く現金を残せる賃貸経営を進めていきましょう。

相続相談コーナー

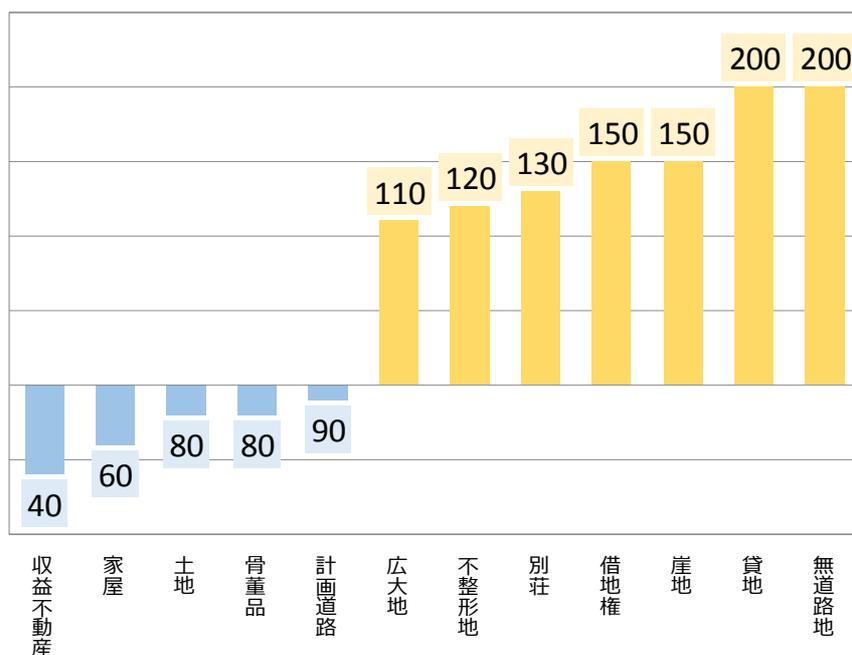
Q. 親が高齢になり、相続対策に直面しています。今まで相続について考えたこともなかったので勉強中です。資産はどのように相続するのがよいのでしょうか？

A. 資産の相続は評価額や、オーナー様それぞれの考え方によっても違います。まずは『資産の形態によって評価が変わってくる』ということ覚えておくと良いでしょう。

現金預貯金、株を「100」としたときの評価額（目安）

※下図の数値は一般的なイメージです。所有される資産の状態等によって変わる場合がありますので、ご不明な点はお問い合わせください。

➤ 無道路地	200
➤ 貸地	200
➤ 崖地	150
➤ 借地権	150
➤ 別荘	130
➤ 不整形地	120
➤ 広大地	110
➤ 計画道路	90
➤ 骨董品	80
➤ 土地	80
➤ 家屋	60
➤ 家屋	60
➤ 収益不動産	40



上記の図は、資産の“形態”ごとに相続評価額が変わる、ということを知りやすく比較した図です。**基本的に現金はそのままで評価されますが、上図のように、不動産や骨董品など、価値が“形態”によって変わるものも多くあります。**例えば、道路と接していない無道路地などは実際に売買される価格よりも、倍程度、高い評価額で評価・課税される可能性がある、ということです。逆にアパートなどの収益不動産を所有している場合、評価額は下がり、有利になる可能性があります。**まずはご自身の資産が有利な形になっているか、ということから確認してみましょう。**

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

TEL 045-931-1729

担当：二宮秀一

不動産ソリューションコーナー

空室が危ない！！知らないうちに犯罪に使われる空き部屋と、犯罪に巻き込まれないための対策とは！？

近年、全国的に空き部屋を活用した犯罪が多発しています。特に多いと言われているのは、**空室物件で“荷物”を受け取る手口で行われる犯罪です。**その荷物とは、高齢者からだまし取った現金や、インターネット販売等で不正に購入した商品。不動産会社が内見するように装い、荷物の配達時間に合わせ室内で受け取り、すぐに部屋から出ていく、という手口が多いようです。

空室が犯罪に使われないための予防ポイントは！？

時代の流れに合わせ、インターネットや宅配などの利便性の向上で新しい犯罪につながっているのも事実です。犯罪に使われやすい物件の特徴と、対策方法をまとめてみました。

犯罪に使われやすい空室の特徴は？

- ① **人目につきにくい物件**
例) 死角が多い、清掃員・管理会社などの定期・不定期な出入りが少ない
- ② **外付けの鍵ボックス** (入室しやすい)
- ③ **空室が多い** (不動産会社を装い入りやすい)
- ④ 物件が**汚れている**
(入居者が通報しなさそうと思われる)
- ⑤ 宅配ボックスがある
(荷物を受け取るために利用される可能性有り)



対策方法

- ① **清掃を実施**
(きれいな物件は近寄りやすい)
- ② **スマートロック・電子ロック活用**
(合鍵が作られづらい)
- ③ **防犯カメラの設置**
(顔が見られる可能性を避ける)
- ④ **人の出入りを増やす**
(管理会社・オーナー・入居者、出入りが多い物件は狙われにくい)



屋内型カメラ



屋外型カメラ

犯行に使われやすい空室の一番のポイントは、『あまり丁寧に管理されていない』『オーナー、入居者が無関心に見える』物件、ということのようです。上の対策を確認し、実施していただくことで犯罪を未然に防げる可能性が高まります。

ぜひご自身の物件を今一度見直していただき、安全な賃貸経営を目指しましょう！

店舗紹介



有限会社三枝商事

私たちは不動産を通じて
地域のみなさまの豊かな生活を応援する会社です。



賃貸管理スタッフのご紹介

いつもお世話になっております！



三枝 治恵
Saegusa Harue



玉手 良一
Tamate Yosikazu



二宮 秀一
Ninomiya Hidekazu



窪田 真由美
Kubota Mayumi



田谷 まみ子
Taya Mamiko



小林 優子
Kobayashi Yuko



酒井 慎介
Sakai Shinsuke

-1-

営業時間 朝9時00分～午後6時00分

定休日 水・第2.3火曜日

三枝商事はオーナー様の資産運用のために
全社員の力を結集してトータルサポートいたします。

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- 空室について
- リフォームについて
- 家賃滞納について
- 賃貸管理について
- 購入について
- 売却について
- 土地活用について
- 相続対策について
- 保険について
- その他

お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先:「ふれあい通信」事務局 担当:二宮秀一
TEL:045-931-1729 FAX:045-932-5529

(有)三枝商事

検索

